南京市规划编制批前公示

南京市江宁区湖熟街道绿杨村村庄规划（2021-2035 年）修编（公众意见征询）

本公示旨在征询公众意见，并非最终审批结果。如您对公示内容有意见表达，请在公示期间内将书面意见邮寄、电子邮件或者传真至公示单位（请注明“公示反馈意见”），公众意见将作为审批决策的重要参考依据。

公示时间： 2025 年 9 月 03 日—2025 年 10 月 03 日

公示方式： 南京市江宁区人民政府网站

湖熟街道绿杨村公示栏

公示单位： 南京市规划和自然资源局江宁分局

编制单位： 江苏省城镇与乡村规划设计院有限公司

地　　址： 江宁区双龙大道 1200 号　　**邮　　编：** 211100

邮　　箱： jnghxf @ 126.com　　**传　　真：** 52126650

为加强乡村地区规划管理，支持促进乡村振兴和乡村建设行动高质量展开，满足村庄建设发展需求，南京市规划和自然资源局江宁分局与南京市江宁区人民政府湖熟街道办事处启动了《南京市江宁区湖熟街道绿杨村村庄规划（2021-2035 年)》修编工作，为村庄实施国土空间用途管制、核发乡村地区规划许可、开展各项建设活动提供法定依据。

根据国家相关法律法规及政策规定要求，现将《南京市江宁区湖熟街道绿杨村村庄规划（2021-2035年）》修编成果向社会予以公示，广泛征询社会公众意见。

南京市规划和自然资源局江宁分局

JIANGNING BRANCH OF NANJING PLANNING AND NATURAL RESOURCES BUREAU

南京市规划编制批前公示

南京市江宁区湖熟街道绿杨村村庄规划（2021-2035 年）（公众意见征询）

一、基本概况

绿杨村地处南京市江宁区湖熟街道中部东侧，下辖 7 个自然村，户籍人口 4209 人，总面积约 7.83 平方公里。

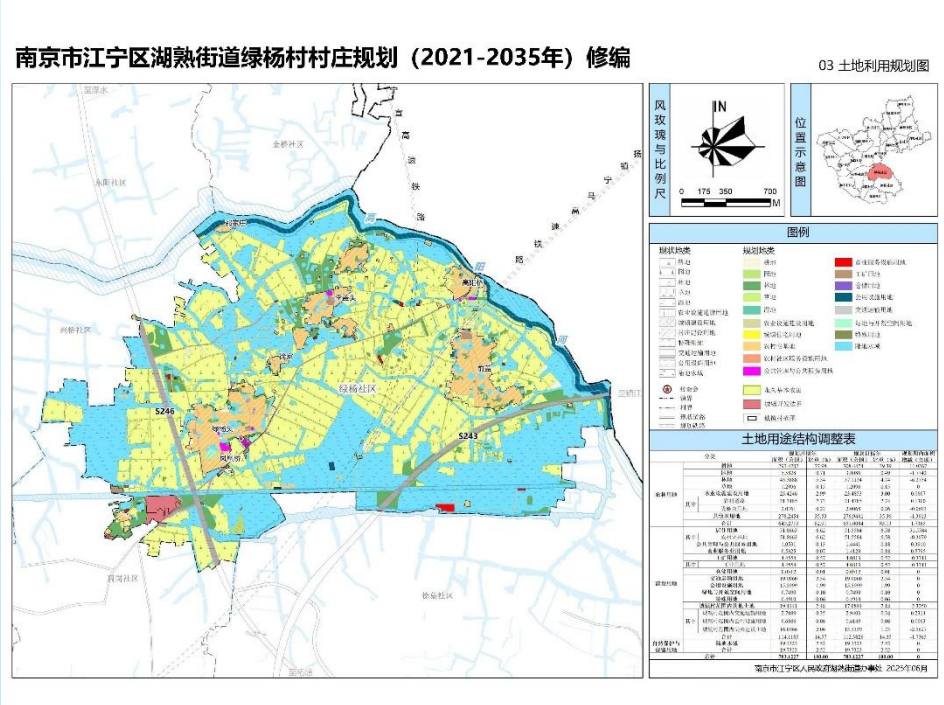
二、发展定位与目标

规划定位：现代农业承载地，田园牧歌式人居示范区。

凭借优势条件发展现代农业，推动农旅产业持续发展；完善配套设施，提升服务能级，打造田园牧歌式人居示范区。

三、用地布局与用途管控

落实上级国土空间规划和用途管制要求，按照“农业空间规模高效、生态空间山清水秀、建设空间宜居适度”的总体原则，以用地布局规划内容为基础，依据相关法律法规及规定，确定农业空间、生态空间和建设空间相应的国土空间用途管控要求，引导各类土地合理保护和开发利用。



农业空间管控

1、永久基本农田

落实永久基本农田 290.17 公顷，禁止擅自占用或改变用途，严格按照《基本农田保护条例》《江苏省基本农田保护条例》《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166 号）等法律法规和文件的要求进行管控，坚决制止各类耕地“非农化”行为，防止耕地“非粮化”。

2、一般农地区

（1）规划范围内耕地保有量 296.86 公顷，严格按照《土地管理法实施条例》《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166 号）等法律法规和文件的要求进行管控。

（2）未经批准，不得在园地、商品林及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

（3）农业设施建设用地不允许占用永久基本农田，严格控制使用一般耕地，确需使用的，应落实耕地“进出平衡”。设施农用地规模应符合相关用地标准，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设。不再使用的农业设施建设用地应恢复原用途或复垦达到耕种条件。

生态空间管控

1、生态保护红线

规划范围不涉及生态保护红线。

2、省级生态空间管控区域

规划范围不涉及省级生态空间管控区域。

3、一般生态功能区

（1）规划范围及其周边主要河道为高阳河，严格按照《江苏省湖泊保护条例》（2018 年修正）《江苏省河道管理条例》（2021 年修正）《南京市防洪堤保护管理条例》《南京市水利工程管理和保护办法》《江宁区水利工程管理和保护实施细则》（2021 年修订）相关规定进行管控。

（2）规划范围涉及省级以上生态公益林 6.42 公顷。根据《江苏省生态公益林条例》（2017 年修正），禁止在生态公益林内从事砍柴、采脂、狩猎、挖砂、取土、开山采石、野外用火、修建坟墓、排放污染物、堆放固体废物及其他破坏生态公益林资源的行为。

建设空间管控

1、居住用地

严格执行“一户一宅”政策，为促进人口集聚、节约集约用地，鼓励村民在规划发展村内新建、翻建农房，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和其它建设用地。（2）新增宅基地每户用地不超过 135 平方米，建筑层数不超过 3 层，建筑层高不超过 3.6 米，建筑高度不超过 12 米。建筑立面设计应体现农村地区建筑特色，在屋脊、立面、院门等做法上融入地方元素，体现地域的独特性，符合整体景观风貌控制要求。

2、公共设施用地

村庄公共服务设施依据《南京市江宁区镇村布局规划（2023 版）》《南京市乡村地区公共设施配套规划指南》按照一级乡村社区标准配建，鼓励各类设施共建共享、复合利用。

3、集体经营性建设用地

城镇开发边界外，规划集体经营性建设用地 2.70 公顷，用地应符合产业政策和环保、安全等要求，优先用于农村一二三产业融合发展项目，建筑限高 15 米，容积率不大于 1.2，建筑风貌以黑白为主，适当点缀木色，植入地方乡土元素，应符合整体景观风貌控制要求。

其他特殊管控要求

1、在规划确定的村庄发展边界内，开展必要的新建、翻建、修缮住宅，建设公共服务和公用设施、产业用房等，不得突破村庄规划确定的村庄发展边界。

2、村庄建设控制区范围内禁止新建和扩建，应按照土地综合整治安排，按时序拆迁复垦。近期暂时不能拆迁复垦的，应严格控制自然村现状用地规模与范围，并保障其日常所需的水、电、环境卫生等基本生活服务需求。

3、重大基础设施及廊道控制范围：宁宣高速铁路、扬镇宁马高速铁路、243 省道、246 省道等基础设施根据《南京市交通市政基础设施规划规范（DB3201/T 1077-2022）》等相关控制要求进行管控。

南京市规划和自然资源局江宁分局
JIANGNING BRANCH OF NANJING PLANNING AND NATURAL RESOURCES BUREAU

南京市规划编制批前公示

南京市江宁区湖熟街道绿杨村村庄规划（2021-2035 年）
（公众意见征询）

四、产业布局规划

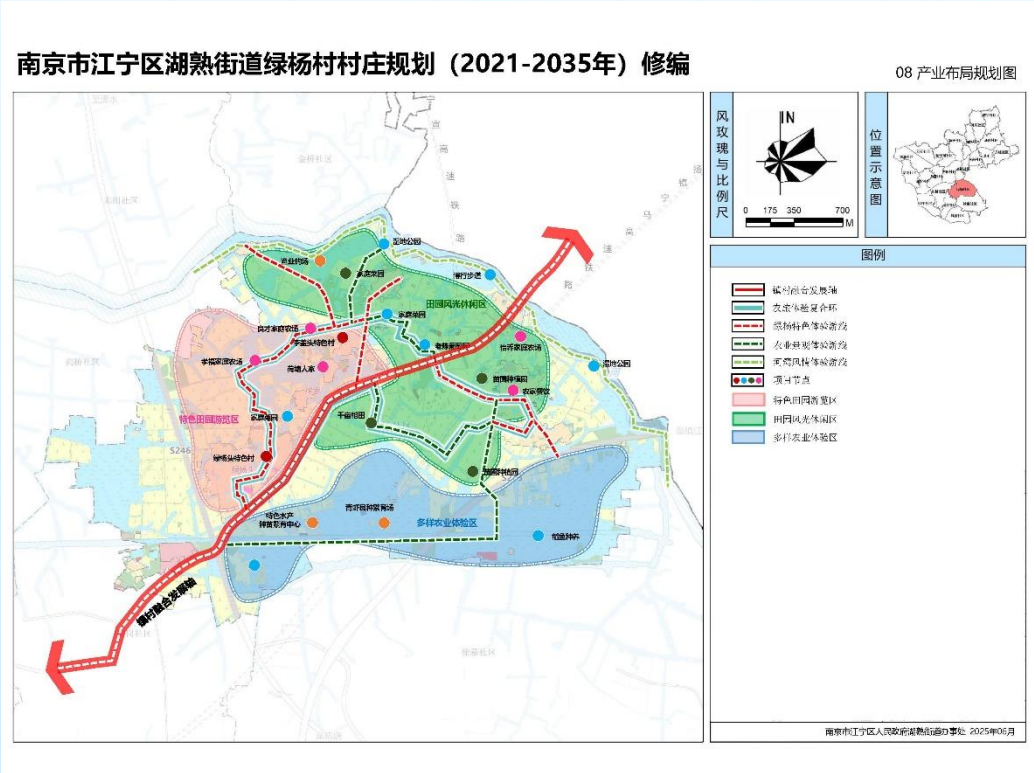
根据产业基础、资源条件及区域产业发展需求，未来以现代农业为基础，以农旅融合为主要方向，积极拓展农业产业链，鼓励多元产业并存，走一产三产联动、富民产业优先的发展之路。

规划构建“一轴三区、一环三线多点”的产业空间格局。

一轴：依托 101 县道打造产业融合发展轴。

三区：特色田园游览区、田园风光休闲区、多样农业体验区。

一环三线：梳理旅游资源，依托县道与乡道打造三条特色游线，即绿杨特色体验游、农业景观体验游、河湾风情体验游。在此基础上，将三大片区内的重要景观旅游节点进行串联，构建农旅体验复合环。



多点：打造特色田园体验项目、田园风光体验项目以及多样农业体验项目。特色田园体验项目依托绿杨头、李盖头两个特色田园乡村，以特色田园健康体验为主题，打造千亩荷塘、特色民宿、家庭农场等项目。田园风光体验项目以千亩稻田和标准化菜地为基础，发展家庭菜园、农家餐饮、苗圃种植等项目，主打田园风光旅游体验主题。多样农业体验项目依托现状养殖渔业，结合中国科学院水生生物研究所、江苏省淡水水产研究所等科研机构，发展特色水产良种繁育、垂钓等旅游项目，主打多样农业旅游体验主题。

南京市规划和自然资源局江宁分局
JIANGNING BRANCH OF NANJING PLANNING AND NATURAL RESOURCES BUREAU

五、道路交通规划

1、对外交通

246 省道、243 省道等为区域性联系通道。

2、内部交通

（1）村庄主要道路

101 县道、堤顶路等现状主要道路作为村庄主要道路，提升村庄干路服务能力，路面宽度 6-24m，建议采用沥青路面。

（2）村庄次要道路

村庄次要道路为组团间道路，主要功能为连通各个居住组团，满足居民日常出行需求，路幅宽度 3-5 米，建议采用沥青路面。

（3）停车设施

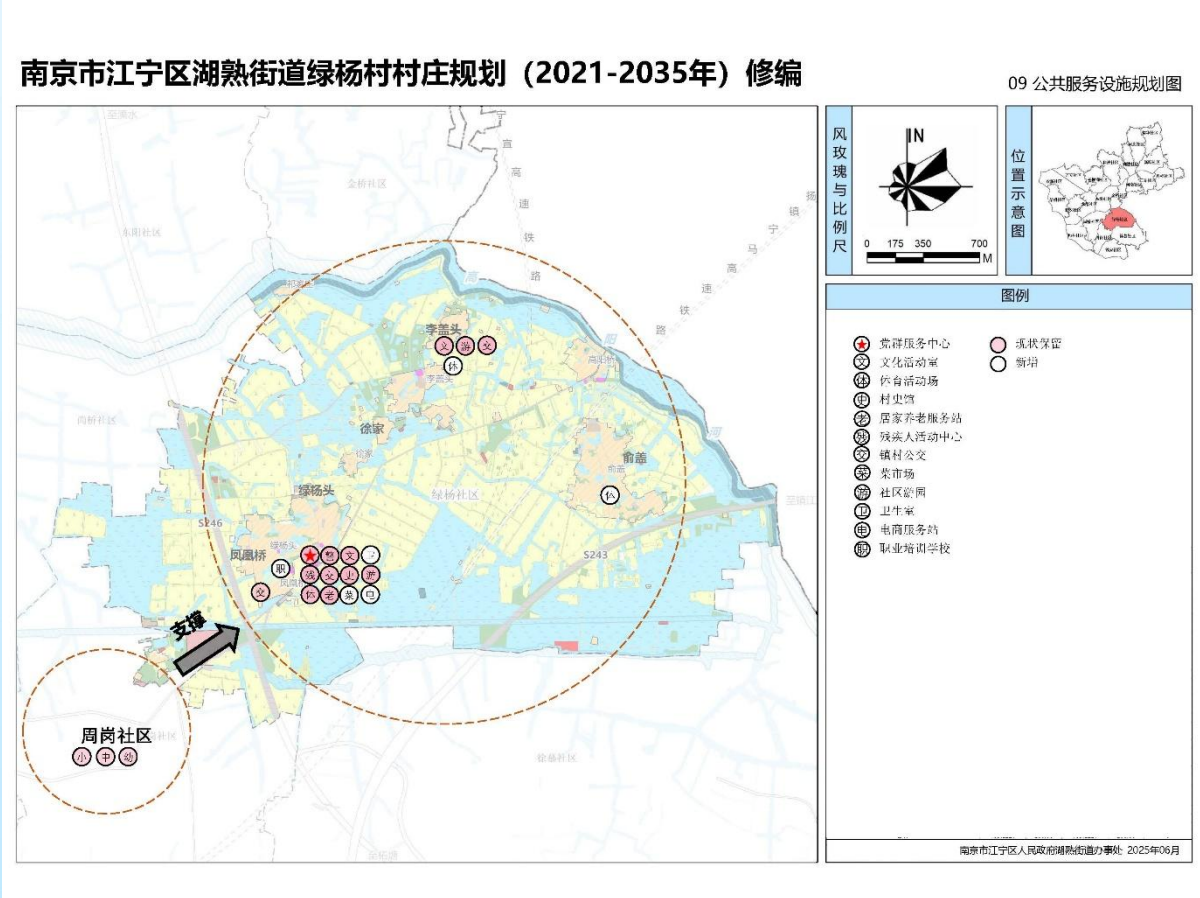
现状保留停车场地，位于凤凰桥、绿杨头、徐家、俞盖等自然村，新增 5 处小型停车场地，位于凤凰桥、高桥阳、徐家、李盖头和俞盖等居民点。同时引导停车可结合宅、院分散布置，村庄内道路宽度超过 6 米的可适当考虑临时占道停车。

南京市规划编制批前公示

南京市江宁区湖熟街道绿杨村村庄规划（2021-2035 年）
（公众意见征询）

六、公共服务设施

依据《南京市江宁区镇村布局规划（2023 版）》《南京市乡村地区公共设施配套规划指南》，绿杨村按照一级乡村社区标准配建；在现行村庄规划基础上进行优化，扩建党群服务中心，重点提升便民服务设施的规模与能级，提高村民人居环境品质；



七、近期实施项目

绿杨村近期计划开展公共服务设施、基础设施等用地供给建设。近期实施项目共 19 项，包括村民服务中心、高阳桥停车场等项目。